MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2004

Appell Civili Numru. 373/2002/1

Rita Pirotta

vs

Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro

Il-Qorti,

Fit-12 ta’ Jannar 2004 l-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attrici fit-3 ta’ Gunju, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jizgumbraw mill-fond li jgib l-isem “Carbonaro Plumbing and Electrical”, 210, Triq il-Wied, Birkirkara, liema fond il-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu fil-ligi, u

dan entro terminu qasir u perentorju liema terminu jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti.

Ghal fini ta' valur, gie dikjarat illi l-valur lokatizju in kwistjoni kalkolat skond il-kriterji disposti fil-Kap.12 Ligijiet ta' Malta ma jeccedix is-somma ta' mija u tmenin lira Maltin fis-sena (Lm180).

Bl-ispejjez.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Simon u Anne-Marie Carbonaro fejn eccepew:

1. Illi din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza fil-kawza pprezentata mill-attrici stante illi l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni u ghalhekk it-Tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;
2. Subordinatament u minghajr pregudizzju, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni, u dana kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi li l-fond 210, Valley Road, B'Kara, huwa proprjeta' ta' l-attrici. Kien originarjament mikri lil Antonio Carbonaro, missier il-konvenut Simon u f'xi zmien saret kirja favur l-istess konvenut Simon Carbonaro.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed jecepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti peress illi huwa qed jiddetjeni li l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni, u ghalhekk it-Tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

Din l-eccezzjoni tinkonbi fuq il-Qorti illi tezamina l-kwistjoni jekk il-konvenuti humiex kerreja tal-fond u fuq l-iskorta tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru, 2003, fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub il-Qorti tista' tidhol f'din il-kwistjoni u tindaga t-titolu tal-konvenuti. Fil-fatt, il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) qalet fost affarijiet ohra, "Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghal kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha illi taqta' dik il-kwistjoni ncidentali." Ghalhekk, din il-Qorti sejra tidhol f'din il-kwistjoni ncidentali biex tara jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le.

Ikkunsidrat:

M'huwiex ikkontestat illi f'xi zmien kien hemm il-kirja tal-fond imsemmi favur missier il-konvenuti. L-attrici tirrikonoxxi illi din il-kirja wkoll ghaddiet f'isem il-konvenut Simon Carbonaro, iben Antonio, pero', wara l-1995 u ghalhekk jissubentraw il-ligijiet il-godda li gew promulgati f'dik is-sena li ma jaghtux aktar protezzjoni lill-inkwilin oltre' dak patwit bejn l-inkwilin u s-sid.

Il-konvenut minn naha l-ohra qed jghid illi dina ma kinitx kirja gdida imma semplicement kontinwazzjoni ta' l-istess kirja li minn Antonio ghaddiet favur ibnu Simon. Il-konvenut, Simon Carbonaro a fol. 37 xhed illi l-kirja ilha zmien twil fil-familja u kien dejjem ihallas missieru u l-ircevuti kienu jsiru fuqu. Ghal habta ta' l-1995 meta giet introdotta l-ligi tal-VAT, peress illi l-missier ma riedx ikollu numru fuq ismu, ddecieda illi jghaddi l-kirja favur ibnu illi ha '*over*' in-negozju, gab in-numru tal-VAT u baqa' jiggestixxi f'ismu. Il-konvenut nforma lill-attrici b'tali bdil li minn naha taghha rrikonoxxiet lill-konvenut Simon Carbonaro bhala nkwilin. Gew esebiti zewg kopji ta' rcevuti, wahda tas-sena elfejn (2000) u l-ohra tas-sena elfejn u wiehed (2001) [fol. 41]. Il-konvenut jghid illi l-ircevuti l-ohra kollha gew '*misplaced*'.

L-attrici tghid illi veru rrikonoxxiet lil Simon Carbonaro fil-kirja gdida, pero' kienet ghamlitha cara illi dina kellha tkun kirja kompletament differenti minn qabel ghad illi kienu ser jibqghu in vigore l-istess kondizzjonijiet.

Anthony Carbonaro a fol. 43 jikkonferma din is-sitwazzjoni u jghid testwalment, "Is-sinjura Pirotta ma sabet l-ebda oggezzjoni ghal dan it-trasferiment. Fil-fatt il-kirja bdiet tithallas mit-tifel u accettata minnha." Spicca biex qal illi ghad illi jmur fil-hanut kuljum "formalment ma bqajtx aktar involut fil-hanut." Irrizulta mill-provi wkoll illi fil-11 ta' Jannar, 2002, l-konvenuti gew moghtija l-congedo mis-sid ghat-terminazzjoni tal-kirja u r-radd lura tac-cwievet tal-fond.

Ikkunsidrat:

Il-fatt, quindi, huma illi f'xi zmien wara l-1995 Simon Carbonaro s-subentra fil-kirja l-gdida wara illi l-inkwilin il-qadim, Anthony Carbonaro, ceda d-drittijiet tieghu favur ibnu. L-istess Anthony Carbonaro jiddeskrivi dan it-trapass bhala, "trasferiment".

F'dan l-istat il-Qorti trid tara kienx hemm kirja gdida jew inkella semplicement kontinwazzjoni ta' l-istess kirja antika.

Ikkunsidrat:

Id-dritt ta' cessjoni huwa moghti lill-kerrej permezz ta' l-Artikolu 1614 tal-Kap. 16 li jghid, "Il-kerrej ghandu l-jedd illi jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta dina is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt'. Quindi, ma hemmx dubju li Anthony Carbonaro kellu d-dritt li jcedi l-kirja lil terzi. L-awtur Borzari fil-ktieb tieghu 'Commentario del Codice Civile Italiano' (Vol. 4 pt 1 pagna 632 para 3688) jghid, "… la cessioni dell'affitto e' l'abbandono che fa l conduttore ad un terzo del suo contratto…" Andrea Ferrante hu forsi aktar profond meta fit-trattat tieghu 'Manuale di Diritto Privato' (Ed. 1968 para 330) jghallem, "Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore

ha verso il lucatore secondo la regola generale … occorre la validita' del cessione il consenso del locatore."

Dan hu proprju dak li ghamel Anthony Carbonaro fejn huwa pprezenta lil ibnu lill-attrici bhala 'il conduttore' gdid u l-attrici bhala 'locatore' tat il-kunsens taghha ghal dan it-trasferiment.

Fil-kawza riportata fil-Volum XLIII, pt 1, pagna 378, nghad, "L-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxi lil dik il-persuna l-ohra bhala nkwilin gdid minfloku, ma jaghmilx cessjoni ta' l-inkwilinat imma semplicement dikjarazzjoni illi huwa ried jitlaq il-lokazzjoni". Dan legalment jimporta lokazzjoni gdid maghmula minn sid il-kera lill-persuna l-ohra. Anthony Carbonaro kien korrett meta huwa ddeskriva t-trapass bhala trasferiment u mhux bhala cessjoni ta' kirja. F'dan il-kaz, allura, m'ghandhomx jissubentraw ir-regoli formali ta' cessjoni kif stipulati bl-Artikolu 1470 (1) tal-Kodici Civili li jiddeskrivi, "Ic-cessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub." Il-gurisprudenza lokali estendiet dan l-artikolu anki fil-kaz ta' kirjiet. Pero', meta c-cessjoni tkun saret aktar minn hames snin u ma jsir l-ebda attentat sabiex tigi kontestata, allura f'dak il-kaz hadd ma jista' jinvoga n-nullita' ta' dik ic-cessjoni. (Ara <u>Gaetano Spiteri vs Carmelo Spiteri</u> [Vol.XLI, pt 1, pagna 112])

Quindi, anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument, jinghad illi saret cessjoni bejn Anthony Carbonaro favur ibnu Simon Carbonaro, liema cessjoni hija nulla, din ic-cessjoni ma gietx ikkontestata fit-terminu ndikat u ghalhekk issa hadd ma jista' jqajjem kwistjoni dwarha. Dana qed jinghad a skans ta' kull ekwivoku peress illi skond ic-cirkostanzi partikolari ta' din il-kawza kif gia nghad, ma kienx hemm cessjoni imma biss dikjarazzjoni illi l-inkwilin l-antik Anthony Carbonaro ried jitlaq il-lokazzjoni u pprezenta lill-ibnu bhala l-kerrej il-gdid.

It-taghlim moghti fis-sentenza aktar il-fuq imsemmija (Vol. XLIII pt 1 pagna 378) huwa car. Din is-sitwazzjoni "… legalment timporta lokazzjoni gdida maghmula minn sid il-kera lill-persuna l-ohra." Quindi, meta Simon Carbonaro

pprezenta ruhu lill-attrici u dina accettatu bhal inkwilin u ghamlet l-ircevuti fuq ismu, allura ssubentrat kirja gdida. Peress illi mic-cirkostanzi jirrizulta wkoll illi dan sar f'xi zmien wara l-1995, il-kirja li ha Simon Carbonaro mhijiex protetta.

Kif gia nghad, l-attrici baghtet congedo fil-11 ta' Jannar, 2002 u issa l-konvenut m'ghandux triq ohra hlief illi joqghod ghal dik it-talba u jivvaga l-post. Fil-kawza Guseppe Attard Portughese vs Guseppe Biona (Vol. XXVI pt 1 pagna 199) nghad, "Skond id-dutrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghal congedo li jinghata mill-konduttur lil-lokatur biex jimpedixxi rilokazzjoni tacida tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tenhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti; l-inkwilin l-iehor biex dan jizgombra lill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma ghandu jkollu l-ebda dritt li jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo."

Din hija l-pozizzjoni legali li l-konvenuti huma nfaccati biha u issa l-Qorti tasal biex twiegeb id-domanda li ghamlet fil-bidu ta' dan il-gudikat jekk il-konvenuti humiex inkwilini jew le. U stante c-cirkostanzi, abbinati mat-taghlim fuq enuncjat, tasal biex tghid illi f'dan l-istadju wara li ghalaq it-terminu tal-congedo, l-konvenuti mhumiex aktar inkwilini.

Ghal dawn ir-ragunijiet,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tippreskrivi terminu ta' tliet (3) xhur sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond li jgib l-isem "Carbonaro Plumbing and Electrical" 210, Triq il-Wied Birkirkara, liema fond qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju uniku konsistenti fi kritika ta' l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti. Anke f' dan l-istadju huma jikkontendu li ghandhom titolu ta' lokazzjoni u allura hu l-kaz li, fuq ir-rizultanzi processwali, din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament maghmul;

Hi regola ben saldata illi din il-Qorti ta' revizjoni ma kellhiex tissindika l-apprezzament tal-provi li jkun sar minn qorti nferjuri u li fuqu dik il-qorti tkun ibbazat il-gudizzju taghha;

Din l-enuncjazzjoni generika tal-principju ma toffrix diffikolta` u lanqas ma jidher li qatt giet disputata. B' danakollu, bhal fil-kaz ta' kull regola ohra jehtieg li jigu senjati l-veri limiti tal-principju. Hekk jinsab ukoll sew affermat illi meta din il-Qorti tkun konvinta li tkun ser tigi kagonata ingustizzja manifesta, hi ghandha, b' dover, l-obbligu li tissindika dak l-apprezzament u anke tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li tkun waslet ghaliha l-qorti ta' l-ewwel grad. Jokkorri ghalhekk li jigu ri-ezaminati l-fatti provati biex minnhom tara jekk jezistux "ragunijiet gravi li jwassluha ghall-konvinciment illi dik il-Qorti ma setghetx ma kienetx zbaljata fl-apprezzament taghha. Ragunijiet li jwassluha ghall-konvinzjoni illi jekk ma tissostitwix l-apprezzament taghha ta' dawk il-provi ghal dawk ta' l-ewwel Qorti tkun ser tigi krejata ingustizzja manifesta" - "**Joseph Walker *nomine* -vs- Raymond Pizzuto**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999 u "**Emily Stivala *et* -vs- George Pace**", Appell mill-Bord, 6 ta' Ottubru 2000;

Brevement rikapitolati l-fatti li taw lok ghall-kawza huma dawn:-

1. L-attrici kienet kriet il-fond 210 Valley Road, B'Kara lil Anthony Carbonaro, missier il-konvenut appellant, biex fih jiggestixxi n-negozju tieghu taht l-isem "Carbonaro Plumbing and Electrical";

2. Il-kera kien jithallas kull sitt xhur u skond l-imsemmi Anthony Carbonaro, bi qbil reciproku, kull tant zmien il-kera kienet tizdied. Hemm ukoll qbil li l-hlas tal-kera kien isir regolarment;

3. Jinghad ukoll minn dan ix-xhud illi meta kienet ser tigi ntrodotta l-ligi tal-VAT l-ewwel darba huwa ddecieda li jitrasferixxi n-negozju lil ibnu, li kien diga` mpjegat tieghu, (fol. 43). Jinghad minnu illi l-attrici ma sabetx oggezzjoni ghal dan it-trasferiment. Dejjem skond dan ix-xhud, kif sorrett ukoll mill-konvenut, ibnu applika ghar-registrazzjoni tal-VAT (dokument anness mar-rikors ta’ l-appell), u dan beda jhallas il-kera direttament lill-attrici li accettatu. Skond il-konvenut dan il-hlas beda jsir mill-1994 ‘il hawn u hu attestat minn ricevuti (fol. 37);

4. Bhala prova ta’ dan il-hlas il-konvenut esebixxa kopji ta’ zewg ricevuti datati rispettivament 13 ta’ Settembru 2000 u 7 ta’ Marzu 2001 (fol. 41) u sostna li l-ktieb l-antik gie “*misplaced*” (fol. 39);

5. Minn naha taghha l-attrici tistqarr illi l-konvenut kien offrielha l-kera xi sena u nofs jew sentejn qabel ossija xi tliet skadenzi qabel ma fethet il-kawza. Dan fl-okkazjoni meta saret kirja gdida. Iddikjarat ukoll li hi kienet tirregistra kull hlas li kien jsirilha tal-kera mill-proprjetajiet taghha u f’ dan is-sens esebiet estratt tan-notamenti taghha indikanti l-entrati tal-hlasijiet (fol. 32);

Premessi dawn il-fatti, jidher mis-sentenza appellata illi l-linja ta’ difiza tal-konvenuti kienet dik illi c-cessjoni tan-negozju li sar minn Anthony Carbonaro lill-konvenut ibnu kienet tikkomprendi t-trasferiment tal-kirja u ghalhekk kien hemm semplici kontinwazzjoni tal-kirja gja miexja;

Gustament fuq dan il-punt l-ewwel Qorti rrilevat illi legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta’ kreditu, ta’ jedd jew ta’ azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodici jesigi “*ad validitatem*” li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470),

oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi, kif deciz, "*la cessione d' affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev' essere fatta in iscritto*" (**Kollez. Vol. XVI P II p 140**);

Skartat ghalhekk il-fatt tac-cessjoni u allura tal-pretiza kontinwazzjoni tal-kirja minflok ic-cedenti, l-ewwel Qorti irragunat fuq il-fatti akkwiziti illi l-kerrej Anthony Carbonaro kien telaq il-kirja u ssubentrat kirja gdida bejn l-attrici u l-konvenut li gie hekk sostitwit ghal missieru;

Issa ma jistax ikun dubitat illi huwa lecitu li l-kerrej jirrinunzja ghall-kirja favur persuna ohra. Gja f' sentenza ohra precedenti ghal dik citata mill-ewwel Qorti kien ritenut illi "l-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxiha bhala inkwilina gdida tieghu minfloku ma jaghmelx cessjoni ta' l-inkwilinat, imma semplicement dikjarazzjoni illi huwa jrid jitlaq il-lokazzjoni" - "**Rogantino Degabriele -vs- Giuseppe Xuereb *et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Frar 1946 (**Kollez. Vol. XXXII P II p 208**);

F' dan il-kaz ir-rinunzja da parte ta' Anthony Carbonaro ikkonkretat ruhha filli l-attrici, *qua* sid il-fond, ma opponietx ruhha li l-fond jibda jigi gestit esklussivament mill-konvenut ibnu, tant li ghaddiet biex tirrikonoxxi lil dan bhala t-titolari l-gdid tal-kirja;

Precizat dan l-aspett jirrizulta mill-istess sentenza appellata illi dik il-Qorti ddeterminat fuq l-ezercizzju tad-diskrezzjoni taghha tar-rizultanzi istruttorji illi l-kirja kienet wahda gdida u gjaladarba din saret wara l-1995 dik il-kirja kienet intemmet bil-volonta` ta' l-attrici espress fil-kongedo minnha moghti;

Dan premess, jigi notat mill-kontenut tar-rikors ta' l-appell taghhom illi l-appellanti ma baqghux isostnu illi si trattava ta' kontinwazzjoni tal-kirja li gja kellu Anthony Carbonaro. Invece, filwaqt li donnhom accettaw l-argoment legali zviluppat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, huma issa qed jattakkaw il-konkluzjoni raggunta, u li ddeterminat li ghandhom jigu zgumbrati mill-fond, in bazi ghall-konsiderazzjoni illi l-kirja l-gdida tirrisali ghal perijodu anterjuri ghall-1995. B' mod enfatiku jinsistu li dik il-kirja kienet giet *in essere* fiz-zmien meta kienet ser tigi ntrodotta l-ligi tal-VAT fl-1994;

Huwa ferm logiku illi l-"*punctum temporis*" tal-kirja f' dan il-kaz huwa l-pern kollu tal-kwestjoni in kwantu mid-determinazzjoni tieghu johorgu, imbaghad, certi konsegwenzi legali ghar-rizoluzzjoni tal-materja ezaminata;

Evidentement il-kwestjni ma tikkoncernax l-ezistenza tal-kirja jew il-validita` taghha. Dan il-fatt hu skontat anke ghaliex hu accettat miz-zewg kontendenti. Il-kwestjoni ewlenija tidher invece li hi din. Ghandu il-fond *de quo* jitqies fond urban protett bil-ligi specjali li tirregola fondi bhal dawn ai termini tal-Kapitolu 69 jew, inversament, fond li l-kirja tieghu hi regolata bil-provvedimenti ta' l-Att XXXI ta' l-1995 u, allura, kirja eskluza mill-portata tal-Kapitolu 69 imsemmi. Ara Artikolu 46 (1) ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini. Artikolu dan li, kif stabbilit, jikkolpixxi anke kirjiet ta' fondi kummercjali li jkunu saru wara l-1 ta' Gunju 1995. Ara decizjoni fl-ismijiet "**Iris Scott -vs- Alfred Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 14 ta' Jannar 2002;

Jekk ir-risposta tkun li l-kirja saret antecedentement ghad-dhul fis-sehh ta' l-Artikolu 46 imsemmi, certament l-attrici ma jkollhiex dritt tikkontesta l-pretensjoni tal-konvenuti li jkomplu jibbenefikaw mill-jedd ghar-rilokazzjoni awtomatika taht il-Kapitolu 69. Li jfisser allura wkoll li f' kaz bhal dan huwa biss it-tribunal specjali li ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddetermina jekk il-kerrej

ghandux dritt, jew le, ghar-rilokazzjoni li tintitolah jissokta fil-godiment tal-fond. Jekk min-naha l-ohra t-twegiba tkun fis-sens li l-kirja hi regolata bl-Att XXXI ta' l-1995, l-attrici ghandha tirnexxi fil-pretensjoni taghha li tizgombra lill-konvenuti nkwilini taghha. Materja din li, incidentalment, taqa' fil-gurisdizzjoni esklussiva tal-qrati ordinarji gjaladarba b' ligi espressa d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza msemmija ma japplikawx ghal kirja bhal din;

Il-Qorti ezaminat bid-dovuta reqqa l-provi kollha attendibbli u ssib li ma tistax tikkonkorda mas-sottomissjonijiet ta' l-appellanti ventilati f' din is-sede izda mhux ukoll quddiem l-ewwel Qorti, kif fuq manifest. Din il-konkluzjoni tal-Qorti hi bazata fuq dawn l-osservazzjonijiet:-

(1) Qabel xejn irid jinghad li essenzjalment kawzi ta' din ix-xorta jimportaw l-applikazzjoni tal-principju li min jallega jrid jipprova. Sa certu punt din il-Qorti taqbel mal-fehma espressa mill-appellanti f' dan il-kuntest illi gjaladarba kien pacifiku bejn il-partijiet illi kienet tezisti kirja, a differenza ta' kazijiet ohra, kien jinkombi l-ewwelnett fuq l-attrici illi taghti prova taz-zmien meta dik il-kirja giet fis-sehh. Dan ghaliex kienet hi li allegat l-ezistenza ta' kirja gdida bejnha u l-konvenut Simon Carbonaro u allura gjaladarba ppretendiet ukoll li dik il-kirja kienet spiccat bil-kongedo moghti kellha tkun hi li tiddemostra, b' prova sodisfacenti, l-epoka li fih kienet saret dik il-kirja;

(2) Fil-fehma ta' din il-Qorti l-attrici rnexxielha ssostni l-fatt kostituttiv tad-dritt pretiz minnha billi konvincentement anke permezz tal-produzzjoni tan-notamenti, minnha metikolozament registrati, tat prova illi dik il-kirja dahlet fis-sehh b' effett mill-iskadenza tal-5 ta' Marzu 1999;

(3) Min-naha taghhom il-konvenuti kkontraponew difiza, ghallanqas f' dan l-istadju, artikolata fuq fatti diversi minn dawk ghab-bazi tad-domanda attrici. Li jfisser allura li huma wkoll jinsabu aggravati bil-piz li jfornu f' sens sostanzjali dimostrazzjoni li l-kirja saret fiz-zmien allegat minnhom;

(4) Skond l-appellanti Simon Carbonaro, kif sostenut minn missieru, il-kirja saret fiz-zmien meta giet introdotta l-ligi tal-VAT ghax kien f' dak iz-zmien li l-missier cedielu n-negozju. Huma pero` ma gabu l-ebda prova korroborattiva ta' dan ghax, kif mistqarr, ir-ricevuti gew "*misplaced*". Issa hu veru, u l-Qorti dan tirrikonoxxieh, illi ghall-finijiet tal-prova tal-pagament tal-kera mhix indispensabbli l-produzzjoni tar-ricevuti; u fil-fatt hi gurisprudenza konkordi li l-hlas jista' jigi provat bi kwalunkwe mod purke` dan jikkonvinci lill-Qorti, naturalment skond ic-cirkostanzi u l-fatti tal-kaz, kif emergenti mir-rizultanzi processwali (**Kollez. Vol. XXXV P III p 604**). F' dan il-kaz pero`, in mankanza ta' skrittura manifestanti l-kirja, certament dawk ir-ricevuti kienu jaghmlu prova kjavi ta' meta dahal fis-sehh il-vinkolu kontrattwali bejn il-partijiet;

(5) Ghalkemm hu konoxxut illi prova tista' ssir bil-mezzi kollha ammissibbli, anke dawk indiretti, bhal ma huma l-presunzjonijiet u l-indizji, mhux necessarjament jista' jigi ndott f' dan il-kaz illi ghax il-VAT iddahhlet fl-1994, *ergo* l-kirja saret bilfors f' dak l-istess zmien. Anzi, fil-fehma tal-Qorti, fid-dubju u fin-nuqqas ta' ricevuti ghandha tipprevali l-presunzjoni li l-kirja ma saretx fiz-zmien allegat mill-appellanti;

(6) Il-kwestjoni l-izjed sostanzjali f' dan il-kaz tibqa' dik jekk il-Qorti ghandhiex temmen lill-appellanti fl-allegazzjoni centrali taghhom jew almenu taccettax dik il-verzjoni taghhom bhala verosimili. Din il-Qorti ma kellhiex l-opportunita` li tezamina hi stess lill-appellanti u jkollha toqghod fuq l-atti traskritti. Imma kieku kellu jigi mfittex xi argoment li jikkorrobora dik il-versjoni l-istess mhux deducibbli mill-atti. Dan aktar u aktar meta, kif jirrizulta, il-provi jsahhu l-versjoni ta' l-attrici li l-kirja saret fiz-zmien indikat fid-dokument a fol. 32;

(7) Attiz ukoll illi kif jirrizulta mill-atti (ara ittra ufficcjali datata 11 ta' Jannar 2002 a fol. 46) saret "*la manifestazione di volonta` di una delle parti di non rinnovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la*

cui durata è presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte" (**Kollez. Vol. XIX P I p 151**), din il-Qorti, fuq il-konsiderazzjonijiet maghmula, issib li ghall-kirja in disamina japplika d-dispost ta' l-Artikolu 46 tal-Kapitolu 69 bil-konsegwenzi guridici kollha li jitnisslu minnu. Ferma din il-konluzjoni ma tezisti l-ebda raguni biex allura din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament tal-provi li sar mill-ewwel Qorti, anke ghaliex dan hu nieqes minn vizzji logici.

Ghal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell interpost billi tirrespingi l-istess u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez a karigu ta' l-appellanti. It-terminu stabbilit mill-ewwel Qorti ghall-izgumbrament ta' l-appellanti mill-fond jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------